

++NEW++ ALTBAUJUWEL mit bewilligtem Balkon (ca. 10 m²) im KARMELITERVIERTEL – TOPLAGE NAHE U-BAHN & DONAUKANAL! (Derzeit noch 2 Einheiten: Saniert+Unsaniert)



Objektnummer: 1587/65037

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1880
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	156,21 €
USt.:	18,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



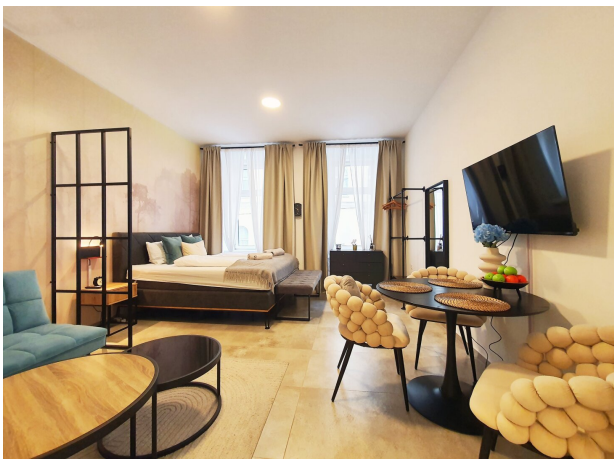
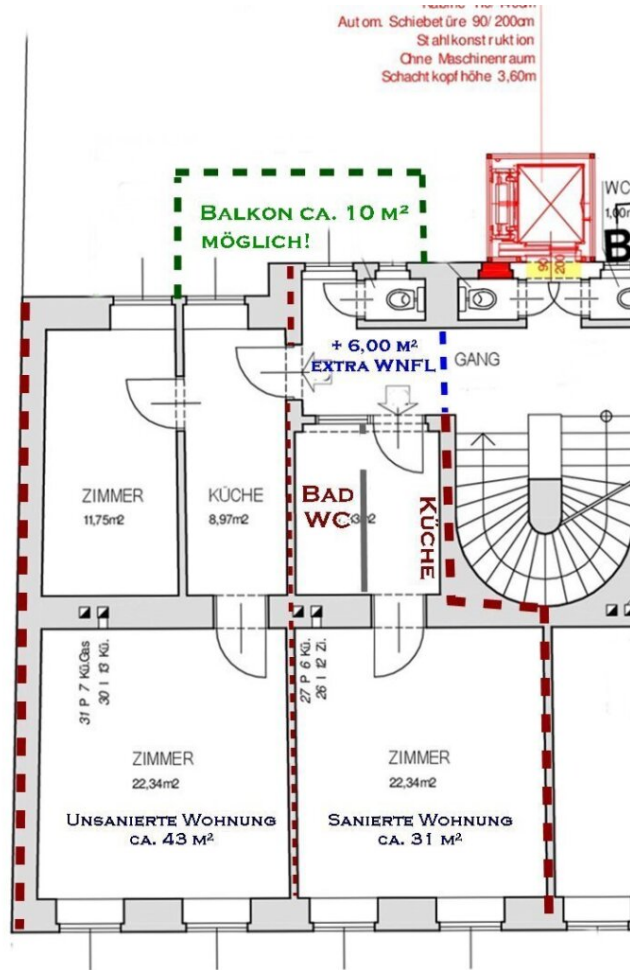
Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32

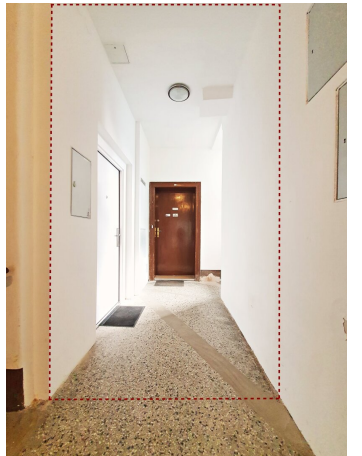
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur









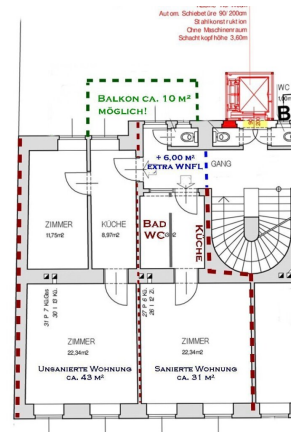
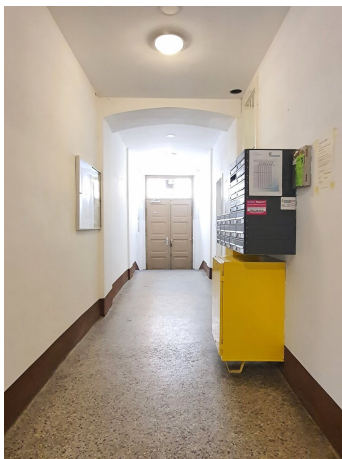






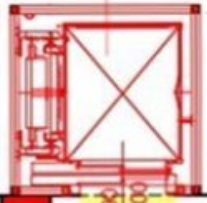






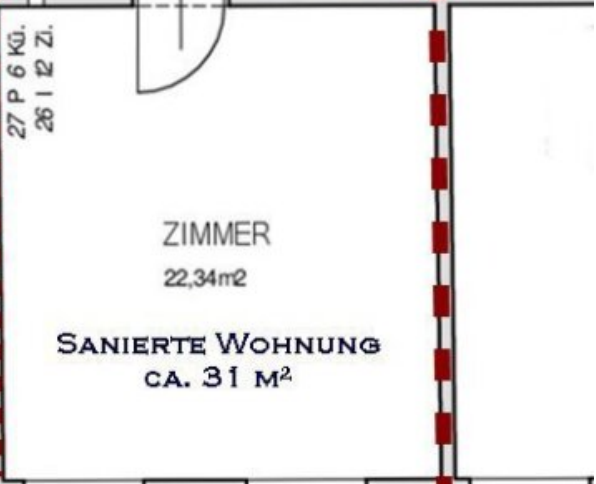
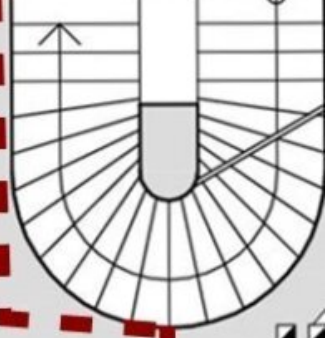
Aut om. Schiebet üre 90/ 200cm
Stahlkonstruktion
Ohne Maschinenraum
Schachtkopfhöhe 3,60m

**BALKON CA. 10 M²
MÖGLICH!**



WC
1,00m
B

+ 6,00 M²
EXTRA WNFL. GANG



Objektbeschreibung

POTENZIALREICHE ALTBAUWOHNUNG MIT BEWILLIGTEM BALKON!

(Alleinbeauftragt)

Zum Verkauf stehen derzeit noch **zwei getrennte Wohneinheiten** mit einer Gesamtnutzfläche von rund 80 m², die durch die Einbeziehung des Ganges zu einer großzügigen Altbauwohnung zusammengelegt werden können.

Das Objekt eignet sich ideal für Eigennutzer, die ihren individuellen Wohnraum verwirklichen möchten, ebenso wie für Anleger, die das Potenzial einer hochwertigen Altbauimmobilie erkennen.

Ein besonderes Highlight ist der **bereits bewilligte Balkon** mit einer Größe von ca. 10 m², der nachträglich angebaut werden kann. Die Nachbarwohnungen haben den Balkonanbau bereits umgesetzt.

Eckdaten:

Wohnung 1 – ca. 30,50 m² (generalsaniert)

- + 1 Zimmer mit ca. 22,34 m²
- + Vorraum mit Küchenanschlüssen und Platz für eine kleine Garderobe
- + Badezimmer mit Dusche und WC
- + Sofort bezugsfertiger Zustand.

Wohnung 2 – ca. 43 m² (generalsanierungsbedürftig)

- + 2 Zimmer
- + Möglichkeit zur Errichtung eines Badezimmers
- + Möglichkeit zum Einbau einer Küche bzw. Wohnküche
- + Individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Gangfläche – ca. 6,20 m²

- + Einbeziehung des Ganges inklusive Gang-WC möglich

+ Schaffung eines zentralen Eingangsbereiches

+ Zusammenlegung zu einer großzügigen Gesamtwohnung mit ca. 80 m² möglich.

Highlights auf einen Blick:

? Klassischer Wiener Altbaucharme

? Bewilligter Balkon mit ca. 10 m²

? Dachgeschoss bereits ausgebaut

? Lift vorhanden

? Zugeordnetes Kellerabteil

? Zwei Einheiten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

? Ideale Kombination aus sofort nutzbarer und sanierungsbedürftiger Fläche

? Großes Entwicklungspotenzial für Eigennutzer und Anleger

Lagebeschreibung:

Die Schreygasse befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender öffentlicher Anbindung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv. Der Donaukanal, der Augarten und der Wiener Prater befinden sich in unmittelbarer Nähe und verleihen dieser Lage einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn-Linie U2/U4 – Station Schottenring (Ausgang Herminengasse) und Taborstraße = ca. 5 Gehminuten.

- diverse Straßenbahnlinien (Schottenring)

- Buslinie 5A

Freizeit und Erholung:

Donaukanal – in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und einer der beliebtesten Freizeit- und Erholungsräume Wiens. Ob zum Joggen, Radfahren, Spazieren oder zum Genießen der

vielfältigen Gastronomie entlang des Wassers – der Donaukanal bietet urbanes Lebensgefühl direkt vor der Haustüre.

Augarten – einer der ältesten und schönsten Barockparks Wiens mit weitläufigen Grünflächen, historischen Alleen und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung.

Wiener Prater – das weitläufige Freizeit- und Erholungsgebiet lädt zu sportlichen Aktivitäten, ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitangeboten ein.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und gemütliche Lokale in der unmittelbaren Umgebung runden die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage ab.

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Vielfältiges Gastronomieangebot rund um die Taborstraße und den Karmelitermarkt.

Banken, Apotheken, Ärzte sowie weitere Nahversorger sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Bildung und Infrastruktur:

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Sehr gute medizinische Versorgung durch zahlreiche Ärzte und Apotheken.

Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für dieses Objekt beträgt EUR 399.000.-.

Ein Altbaujuwel mit seltenem Entwicklungspotenzial, bewilligtem Balkon und erstklassiger Lage zwischen Donaukanal und Augarten – eine Gelegenheit, die man nicht oft findet.

Vereinbaren Sie noch heute Ihre Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer: +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap